

IOBSP

Formation continue



IEPB

Edition 2017

Tous droits réservés

VIII. Adaptation du champ d'application des dispositions encadrant le crédit de regroupement.

A. Le postulat de départ.

La directive sur le crédit hypothécaire était claire : dès l'instant que le prêt était garanti par une hypothèque ou un mécanisme équivalent grevant un bien à usage d'habitation, alors ledit crédit serait considéré comme un prêt immobilier et donc soumis à la réglementation, et au taux de l'usure du prêt immobilier.

Début 2016, il y a donc eu une réelle levée de bouclier des banques mais aussi du Syndicat des Intermédiaires de crédits, l'AFIB, qui y a vu un grand danger pour l'activité de regroupement de crédits hypothécaires. En effet, si un regroupement de crédit hypothécaire devait être soumis en totalité au taux de l'usure sur les prêts immobiliers, alors il est certain que les banques n'auraient pratiquement plus validé ces types d'opérations, la marge étant devenue trop faible. C'est après un travail acharné que le syndicat a convaincu le gouvernement de conserver le système qui préexistait.

B. Le principe

Si le regroupement de crédits ne concerne que des crédits à la consommation, alors il est soumis aux dispositions relatives aux crédits à la consommation (prêt soumis aux dispositions LS1 – Loi Scrivener I)

Si le regroupement de crédits concerne à la fois des crédits immobilier et à la consommation, alors il faut tenir compte d'un seuil de basculement. Ce seuil a été pris par Décret en Conseil d'Etat le 29 juin 2016, et il est de 60%. Ce texte a été codifié dans l'article R314-18 du code de la consommation.

Le seuil mentionné est atteint lorsque la part des crédits immobiliers dans l'opération de regroupement, **représente 60 % du montant total de l'opération de regroupement** de crédits.

ATTENTION : Le montant des crédits immobiliers inclut tous les coûts, les intérêts, les commissions, les taxes, les pénalités et autres frais que l'emprunteur est tenu de payer pour le remboursement de ses crédits. Ces frais ne sont inclus dans le montant des crédits immobiliers que pour autant qu'ils figurent dans le montant total de l'opération de regroupement de crédits.

En revanche, si la part des crédits immobiliers n'atteint pas 60% du montant total de l'opération de regroupement avec hypothèque ou toute autre forme de garantie similaire, les dispositions du code de la consommation s'appliquent. Autrement dit, le TAEG du prêt s'appréciera au regard du taux de l'usure des prêts à la consommation.

Cependant, le délai de réflexion sera soumis au régime LS2 (loi scrivener 2), autrement dit : 10 jours à compter de la réception de l'offre par le client.

Le fait qu'il y ait une hypothèque ou toute forme de garantie similaire place ce prêt comme un prêt immobilier au regard du délai de réflexion.

A ce moment là, l'intermédiaire de crédit ainsi que le prêteur vont aviser le client, mais dans tous les cas les nouvelles dispositions relatives aux crédits à la consommation et immobilier s'appliqueront pour les prêts de regroupement.

Ce qui signifie que :

- les publicités et communications doivent être conformes à la Loi,
- le TAEG s'applique de partout
- qu'une fiche de dialogue est établie,
- qu'une FISE est remise au client
- qu'une évaluation de la solvabilité du client est faite
- ainsi que l'évaluation du bien immobilier si le prêt présente plus de 60% de créance immobilières

- et que les bonnes pratiques s'appliquent notamment, celle d'agir dans l'intérêt du client.

Toutefois comme le dispose l'article L 519-1-1 du code monétaire et financier : Les opérations de regroupement de crédits sont exclues du champ du conseil indépendant. Autrement dit, les IOBSP ne peuvent faire de prestation de conseil indépendant en regroupement de crédits, quand bien même l'opération de regroupement de crédits ne concernerait que des contrats de crédit immobilier.

Il n'y a donc pas grand chose à ajouter dans cette section, sauf à saluer le travail de lobby qui a été fait dans ce domaine.